

Projekt

UCHWAŁA NR .../.../2022 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIII/192/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają następująco:

- 1) od północy – po terenie działek o nr ewid. 144/5 i 145/21 oraz po północnej granicy działek o nr ewid. 145/34, 145/32, 145/27, 145/25, po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 145/11, po północnej granicy działek o nr ewid. 145/11, 145/12, po części zachodniej granicy działek o nr ewid. 796/1, 145/16 oraz po terenie działek o nr ewid. 145/16, 146/1 i 148,
- 2) od wschodu – po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 148, po wschodniej granicy działek o nr ewid. 146/1, 146/3, 147/7, 146/32, 149/4, 150/24,
- 3) od południa - po granicy działek o nr ewid. 150/24, 150/11, 150/15 oraz po terenie działek o nr ewid. 145/21 i 144/5,
- 4) od zachodu – po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 144/5 (ul. Kościelna).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszni wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 3) **linii zabudowy od lasów** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 4) **obiektach rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, place zabaw, stoły do gry, place i tory do gier zręcznościowych, skateparki;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 10) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyżej położonego elementu tego obiektu;
- 11) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć faktycznie istniejące budynki i inne obiekty budowlane, zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, a także budynki i inne obiekty budowlane, które mogą być zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy usług publicznych oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP/ZP, 2UP/ZP**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **ZL**,
- 6) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPR**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;

- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie,
 - b) dopuszcza się odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - c) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasów dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę, w tym termomodernizację oraz rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - b) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery – 5,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 6) ustala się kolorystykę i materiały obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b, c:
 - a) w zakresie elewacji:
 - zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
 - b) w zakresie pokryć dachowych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, pokrycia bitumiczne, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego, przy czym ustalenia rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 8,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren MN kwalifikowany jest, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren UP/ZP kwalifikowany jest, jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach ZL, ZLd;

5) zakazuje się lokalizacji:

- a) biogazowni,
- b) zakładów spopielania zwłok oraz grzebowisk zwłok zwierzęcych i ludzkich,
- c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;

6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ochronę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu granice, którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m, po 11,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach oraz strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:
 - a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 9.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 2) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 3) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD i tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 4) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach,
 - b) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - c) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - d) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,

- e) 20 stanowisk postojowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - f) 1 stanowiska postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - g) 1 stanowiska postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej nie wliczając powierzchni magazynowej w lokalach lub budynkach usługowych, w tym biurowych lub handlowych, nie wymienionych w lit. b-f, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe.
- 5) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację, co najmniej:
- a) 1 stanowiska postojowego na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - b) 1 stanowiska postojowego na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - d) 4 stanowisk postojowych na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - e) 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, w lokalach lub budynkach usługowych nie wymienionych w lit. a-d;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
- a) szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 8,0 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5m;
 - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych lub na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów ZL, ZLd;
- 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich lokalizację poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZLd oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów ZL, ZLd,
 - b) przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę istniejących sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na całym obszarze planu;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
 - b) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, do gruntu poprzez drenaż, studnie chłonne lub sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - e) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - d) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - f) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako napowietrzne w przypadku wykonywania powiązań między istniejącą siecią napowietrzną i nową siecią kablową;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:
 - a) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie telekomunikacji:
 - a) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach MN: 1000 m²,

b) na terenach UP/ZP: 2000 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek na terenach:

a) na terenach MN: 18,0 m,

b) na terenach UP/ZP: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg na terenach MN, UP/ZP: od 60° do 120°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w uchwale, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy przeznaczenia podstawowego,

b) budynków gospodarczych wolnostojących,

c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,

d) wiat rekreacyjnych,

e) zieleni towarzyszącej;

3) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;

4) ustala się intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,60;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;

8) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;

- 9) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się realizację dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MN z dróg 1KDD, 1KDW,
 - b) 2MN z dróg 1KDD, 3KDD, 1KDW,
 - c) 3MN z dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 7KDD, 3KDW,
 - d) 4MN z dróg 3KDD, 4KDD, 6KDD, 8KDD, 2KDW,
 - e) 5MN z dróg 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 3KDW.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy usług publicznych oraz zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP/ZP**, **2UP/ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi publiczne z zakresu oświaty, administracji, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, kultury i kultury fizycznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów sportowych,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - e) ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,60;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 8) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1UP/ZP z drogi 1KDD,
 - b) 2UP/ZP z dróg 1KDD, 7KDD.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;

- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną;
- 6) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 7KDD.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną;
- 6) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD poprzez teren 2UP/ZP.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu przeznaczonego do dolesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLd**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: grunty przeznaczone do dolesień;
- 2) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 20,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- terenu drogi 1KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 30,0 m,

- terenu drogi 2KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,

- terenu drogi 3KDD: zmienna od 6,0 m do 12,0 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- terenu drogi 4KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,

- terenu drogi 5KDD: 9,5 m, z miejscowym poszerzeniem do 15,0 m,

- terenu drogi 6KDD: 6,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 11,0 m,

- terenu drogi 7KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,0 m,

- terenu drogi 8KDD: 8,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 15,0 m;

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,

e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;

3) dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR**:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-rowerowy,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 2,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 8,0 m,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- terenu drogi 1KDW: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,

- terenu drogi 2KDW: 8,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 18,0 m,

- terenu drogi 3KDW: 10,0 m,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,

e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;

f) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów ZL, ZLd.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki



- WYKAZ SYMBOŁÓW UŻYTYCH W PLANIE
- granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego
 - symbole oznaczające przeznaczenie terenów i rodzaj zabudowy
 - linie oznaczające drogi
 - linie oznaczające linie techniczne
 - granice obszarów chronionych (np. Ochrony Krajobrazu, WOCM)
 - linie oznaczające wody powierzchniowe
 - granice działek i innych obiektów fizycznych
 - numery działek i innych obiektów fizycznych



- OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - linie zabudowy od lasów
 - strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 - strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
 - wymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - UP/ZP - tereny zabudowy usług publicznych oraz zieleni urządzonej
 - K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - ZL - teren lasu
 - ZLd - teren dolesia
 - KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KPR - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
- OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:**
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz niedokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski gm. Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski gm. Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2022 r. do 5 lipca 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wniesiono dwie uwagi, jedna została wycofana, druga uwzględniona, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2022 r.

Informacja o danych przestrzennych

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dane przestrzenne tworzone dla aktu planu miejscowego, stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

Informacja o danych przestrzennych obejmująca:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

dostępna jest na stronach BIP Urzędu Gminy Wieliszew.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

W chwili obecnej w granicach obszaru objętego planem obowiązuje uchwała nr 264/XXVI/97 Rady Gminy Wieliszew z dnia 3 września 1997 roku w sprawie zatwierdzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 5 listopada 1997 roku, nr 54, poz. 179 oraz uchwała nr 265/XIX/01 Rady Gminy Wieliszew z dnia 8 lutego 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2001 roku, nr 123 poz. 1654.

Po podjęciu Uchwały nr XXIII/192/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Sporządzenie planu miało na celu dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia i zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja Nr 37/2018 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 3 kwietnia 2018 r. dotyczyła wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 0,0702 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu

w dniach od 14 czerwca 2022 roku do 5 lipca 2022 roku. Na dzień 1 lipca 2022 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 20 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagą dotyczącą projektu planu, które zostało następnie wycofane przez Wnioskodawcę oraz 1 pismo z uwagą do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwaga została pozytywnie rozstrzygnięta przez Wójta Gminy Wieliszew.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §11 - §17 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków oraz uzgodnienie planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także poprzez biorąc pod uwagę zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Łajski, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi publicznej ul. Kościelnej i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2015-2019”, uchwalonej Uchwałą Nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych, w zakresie powiązania nowych terenów z rozwojem infrastruktury oraz dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki